

# RÉSULTATS 2008

10 février 2009



Foncière-développeur



investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, investir, développer, valoriser, ...

# Un bilan résistant

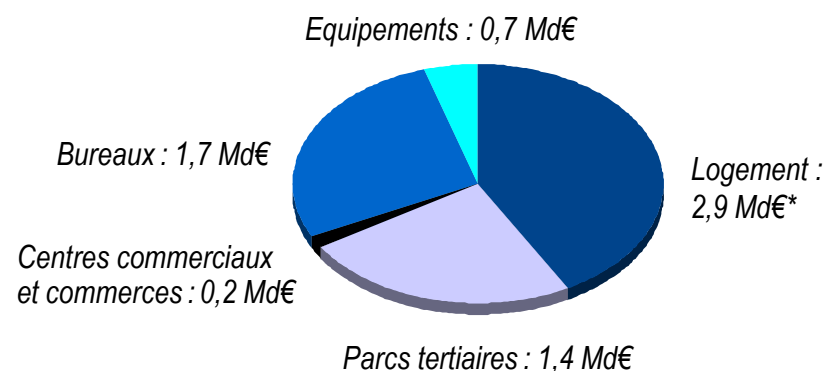
## ■ Un passif défensif

En M€	31.12.08
Endettement net	<b>2 459</b>
LTV limitée	<b>35%</b>
Coût moyen de la dette	<b>4,8%</b>
Durée moyenne de la dette	<b>5,4 ans</b>

- Accès au marché de la dette : 926 M€ de lignes de crédits négociées en 2008
  - Maturité moyenne : 4,2 années
  - Coût moyen : Euribor 3 mois + 70 pb
- Pas de remboursement significatif à court terme

## ■ Un actif immobilier solide et diversifié

**6,9 Md€ d'actifs**

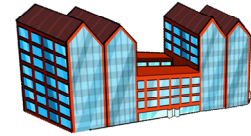


- Un portefeuille de logements spécifiques
- Des équipements public/santé acycliques
- Une prise en compte prudente des actifs en développement
- Des investissements sélectifs
- Un traitement prudentiel de l'activité de promotion logement (en comptabilité et dans le calcul de l'ANR)

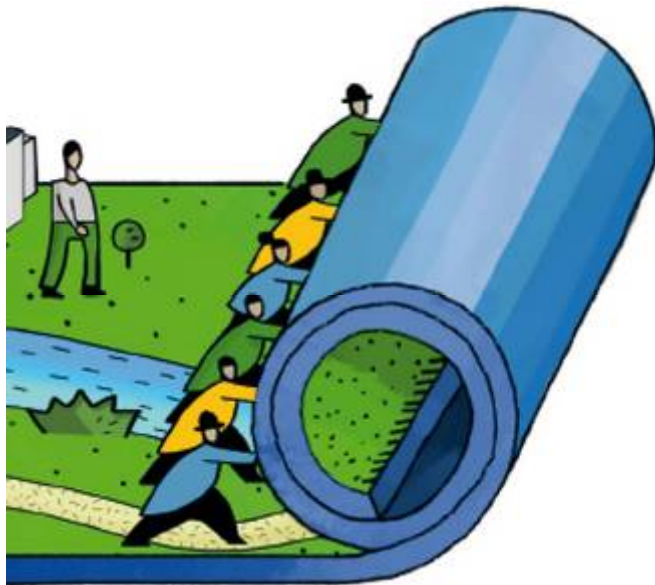
\* Hors impact d'un abattement pour portefeuille en cas de cession de la totalité de la foncière logement

# Bilan 2008

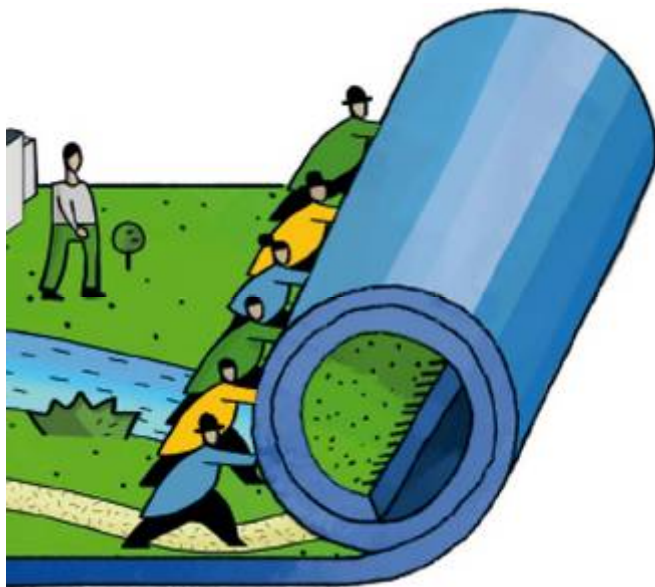
---



- Un bénéfice net de 313 M€ résultant de la stratégie mise en œuvre
  - Des relais de cash-flows immédiats sur les acquisitions de cliniques
  - Des provisions prudentes prises en compte dans la promotion logement
  - Une poursuite des économies de coûts par la rationalisation de l'organisation
  - Des plus-values significatives issues de la politique de cession dynamique et fructueuse sur le portefeuille de logements

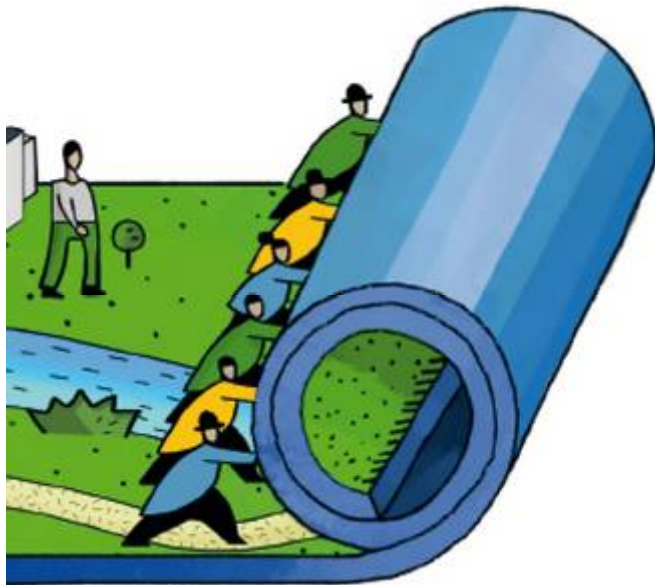


- 1** Activité
- 2** Comptes consolidés
- 3** Stratégie et perspectives



# 1 Activité

- ✓ Foncière
- ✓ Promotion
- ✓ Services

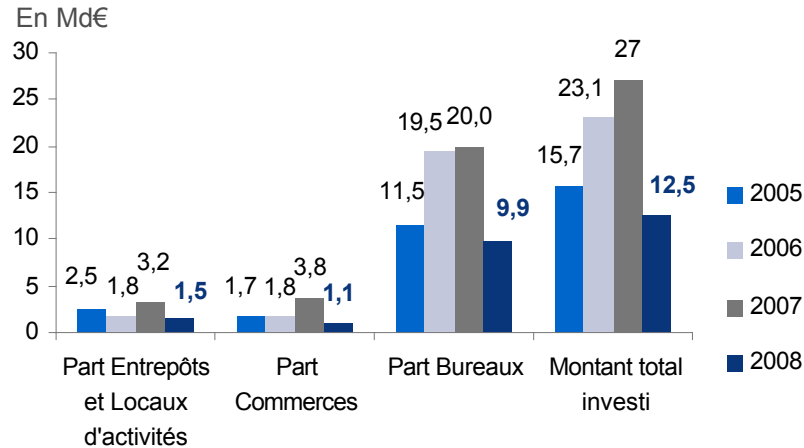


# 1 Activité

- ✓ Foncière
- ✓ Promotion
- ✓ Services

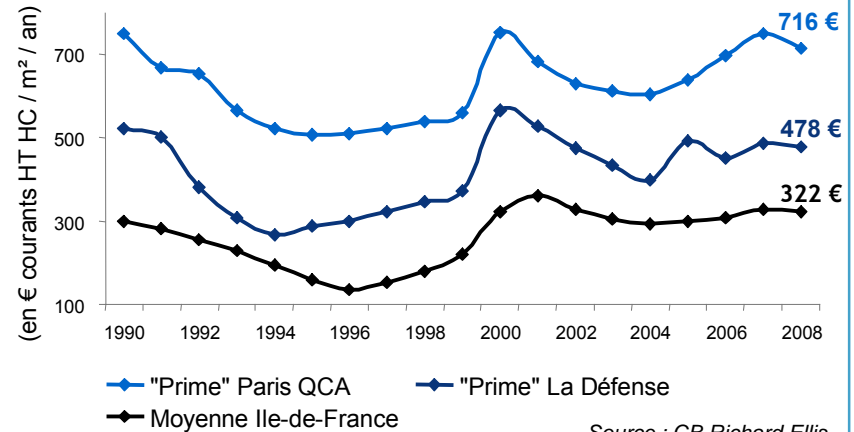
# Marché de l'immobilier d'entreprise en France

## Répartition par secteur de l'investissement en immobilier d'entreprise en France depuis 2005



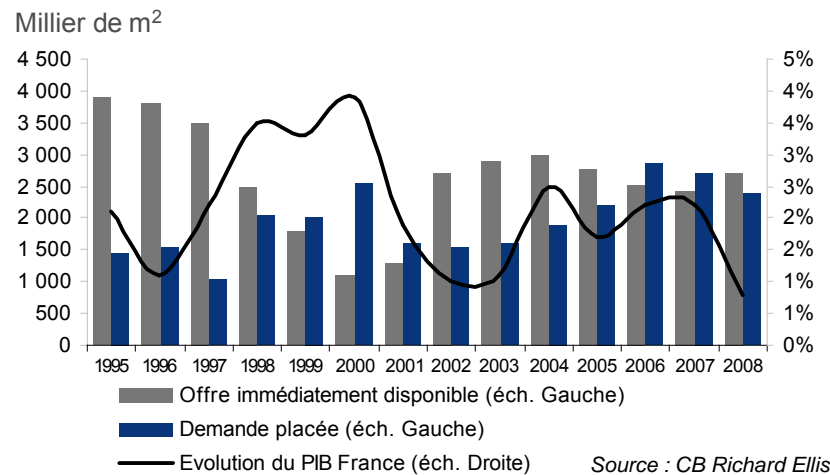
Source : CB Richard Ellis

## Evolution des valeurs locatives en IdF sur la période 1990 - 2008



Source : CB Richard Ellis

## Evolution de la demande placée et offre immédiate en IdF / Evolution du PIB



Source : CB Richard Ellis

## Evolution des taux de rendement

En %	1-janv.-09	1-janv.-08
<b>Bureaux Paris QCA</b>	<b>5,75 - 6,25</b>	<b>4,00</b>
Bureaux La Défense	6,00 - 6,75	4,75
Bureaux Croissant Ouest	5,85 - 8,00	4,60
<b>Bureaux 1<sup>ère</sup> Périphérie</b>	<b>6,75 - 9,00</b>	<b>5,25</b>
<b>Bureaux 2<sup>ème</sup> Périphérie</b>	<b>7,00 - 10,00</b>	<b>5,25</b>
<b>Bureaux Province</b>	<b>6,85 - 8,25</b>	<b>5,10</b>
<b>Grands Entrepôts classe A France</b>	<b>7,50 - 8,50</b>	<b>6,00</b>
Locaux d'activités France	8,50 - 9,50	7,00
Parcs d'activités France	8,00 - 9,00	6,75
Magasins France	5,25 - 9,50	4,00
<b>Centres commerciaux France</b>	<b>5,00 - 7,00</b>	<b>4,00</b>
Parcs d'activités commerciales France	6,15 - 9,00	<b>5,00</b>

Source : CB Richard Ellis

# Foncière tertiaire

## Activité locative et enjeux



### ■ Bureaux France

- **152 000 m<sup>2</sup> loués – Taux d’occupation financière : 99%**
- Relocation à Omnicom de l’immeuble de Boulogne (1,9 M€)
- Cession de l’immeuble rue Mogador pour 51 M€ (prime de 7% sur la base de la dernière valeur d’expertise)
- Enjeux :
  - Départ d’Esso en mai 2008 comme prévu, de l’immeuble acquis en 2007 à Rueil (22 000 m<sup>2</sup>), restructuration en cours d’un montant total de 38 M€ ; livraison 2<sup>nd</sup> semestre 2009 ; commercialisation active en cours – constatation d’une provision pour dépréciation de 14,7 M€ au 31.12.2008
  - Départ d’IBM de la tour Descartes à la Défense (77 000 m<sup>2</sup>) fin 2009, restructuration à réaliser à partir de 2010 pour un montant prévisionnel de 97 M€ pouvant être ajusté selon le locataire ; commercialisation en cours



Immeuble H<sub>2</sub>O, Rueil-Malmaison  
(22 000 m<sup>2</sup>)

### ■ Bureaux Allemagne

- **112 000 m<sup>2</sup> loués - Taux d’occupation financière : 83%**
- Relocation : 12 000 m<sup>2</sup> (MAN, Berliner Hauser...)
- Enjeux :
  - Cession de l’immeuble Munich Allach (59 000 m<sup>2</sup>)
  - Livraison en 2010 d’un immeuble situé à Munich (20 000 m<sup>2</sup>) pré-loué à 80% à E&Y



Immeuble Munich-Allach  
(59 000 m<sup>2</sup>)

# Foncière tertiaire

## Echéancier des baux



### ■ Bureaux France

- Les 10 principaux locataires représentent 83% des loyers
- Hors IBM, les 10 principaux locataires représentent 39% des loyers
- Hors IBM, risque unitaire faible

Année	Nombre de baux concernés	Montant des loyers comptabilisés en 2008 (en M€)
2008	30	7,5*
2009	32	30,4**
2010	14	4,5
2011	7	11,3***
2012 et suivantes	13	9,3

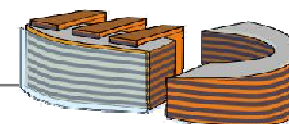
\* dont ESSO pour 2,4 M€

\*\* dont IBM pour 27,5 M€

\*\*\* dont Deutsche Bank pour 5,2 M€

# Foncière tertiaire

## Activité locative et enjeux



### ■ Parcs tertiaires

- **416 000 m<sup>2</sup> loués - Taux d'occupation financière : 85%**
- 38 baux signés en 2008 pour 39 000 m<sup>2</sup> (Telecibus, Visual TV, Nokia... pour 6,7 M€ en année pleine)
- 34 départs ou résiliations pour 19 000 m<sup>2</sup> (perte de 3,3 M€ en année pleine) : 15 baux reloués en 2008 pour 10 000 m<sup>2</sup> et 1,7 M€ de loyers - 9 000 m<sup>2</sup> en cours de commercialisation représentant 1,6 M€ de loyers potentiels
- Enjeux locatifs :
  - Millénaire 2 (30 000 m<sup>2</sup>) : signature d'un bail prévu en février pour 2 500 m<sup>2</sup> portant le total loué à 20%
  - Bâtiment 521 (19 000 m<sup>2</sup>) : stratégie de cession envisagée



Bâtiment 521, Aubervilliers  
(19 000 m<sup>2</sup>)



Parc des Portes  
de Paris,  
S<sup>t</sup> Denis La Plaine,  
Aubervilliers



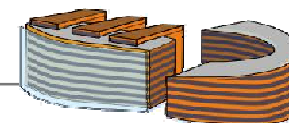
Parc du Millénaire 2, Paris 19<sup>e</sup>  
(30 000 m<sup>2</sup>)



Parc du Millénaire 2, Paris 19<sup>e</sup>

# Foncière tertiaire

## *Echéancier des baux*

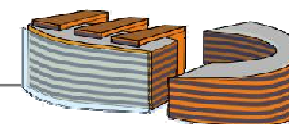


### ■ Parcs tertiaires

- 460 baux
- Les 10 principaux locataires représentent environ 50% des loyers
- Pas d'échéance unitaire significative

Année	Nombre de baux concernés	Montant des loyers comptabilisés en 2008 (en M€)
2008	168	7,6
2009	106	21,7
2010	88	22,8
2011	74	14,9
2012 et suivantes	24	14,2

# Foncière tertiaire



## ■ Parcs tertiaires

- La construction du métro progresse : arrivée prévue en 2012
- Campus universitaire Condorcet : arrivée prévue en 2011



- Parc Pont de Flandre
- Parc de Mauvin
- Parc des Portes de Paris
- Centre commercial du Millénaire (59 000 m<sup>2</sup> + 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux)
- Parc du Millénaire (siège d'Icade)
- Campus universitaire Condorcet
- Arrêts lignes bus 239 et 65
- Ⓜ Prolongement de la ligne 12 en 2012
- Arrivée du tramway : T3 (en 2014) et Tram Y

# Foncière tertiaire

## Activité locative et enjeux



### ■ Centres commerciaux et commerces

- **Le Millénaire** (Aubervilliers) :
  - 59 000 m<sup>2</sup> de commerces et 3 immeubles de bureaux (20 000 m<sup>2</sup>)
  - Début des travaux été 2008
  - Ouverture : 2011
  - Investissement : 162 M€ (commerces) - rendement brut : 7,1%
  - Zone de chalandise : 2 millions de personnes
  - Faible risque de commercialisation
- **Odysseum** (Montpellier) :
  - 48 000 m<sup>2</sup> de commerces : centre commercial et pôle ludique
  - Ouverture : sept. 2009 pour le centre commercial
  - Investissement total : 95 M€ (centre commercial) et 15 M€ (pôle ludique) – rendement brut : 6,2%
  - Zone de chalandise : 750 000 personnes
  - 70% des baux signés à ce jour
  - Très faible risque résiduel de commercialisation



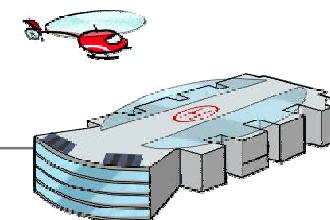
Le Millénaire, Aubervilliers  
(centre commercial 59 000 m<sup>2</sup>)



Odysseum, Montpellier  
(48 000 m<sup>2</sup>)

# Foncière tertiaire

## Activité locative et enjeux

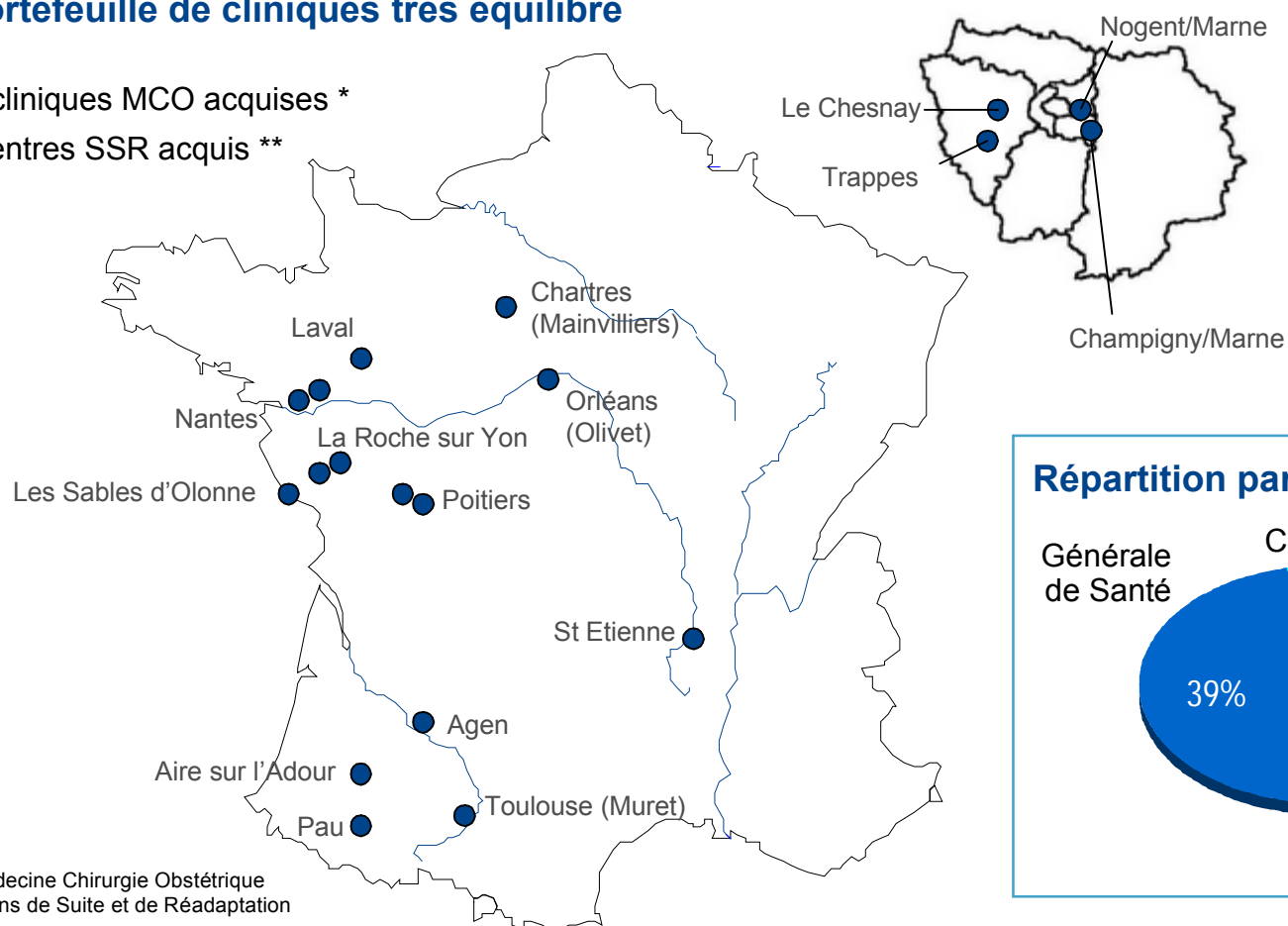


### ■ Équipements et Santé

#### Un portefeuille de cliniques très équilibré

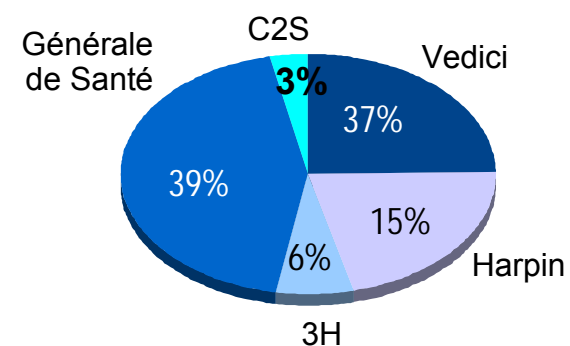
● 16 cliniques MCO acquises \*

○ 3 centres SSR acquis \*\*



\*MCO : Médecine Chirurgie Obstétrique  
 \*\*SSR : Soins de Suite et de Réadaptation

#### Répartition par type d'exploitant



Investissement total depuis 2 ans : 515 M€ pour 3 200 lits  
 Loyers 2008 : 19,6 M€ - Loyers nets en année pleine : 37 M€ - Rendement net : 7,1 %

# Foncière logement

2008	2008*	2007
Loyers libres (€/m <sup>2</sup> /mois)	7,22	6,57
Loyers conventionnés (€/m <sup>2</sup> /mois)	5,69	5,31
Moyenne loyers libres / loyers conventionnés (€/m <sup>2</sup> /mois)	7,03	6,30
Loyers moyens de relocation du secteur libre	10,16	9,35
Taux d'occupation financière		96%
Taux de rotation		8,4%
Valeur d'expertise	2 935 M€** (+ 19% à périmètre constant)	
Prix moyen (logts en exploitation)	1 290 €/m <sup>2</sup> **	
Rendement net du portefeuille	3,7%**	
Cessions en blocs	4 864 logements pour 964 €/m <sup>2</sup> (prime de 62% sur valeur 2007)	
Cessions à l'unité	300 logements pour 1 996 €/m <sup>2</sup>	

- Un programme de cession dynamique : cession de 3 100 logements d'ores et déjà sécurisée pour 2009
- Analyse exploratoire de la cession plus rapide de la foncière logement dans son ensemble

\* Loyer calculé sur la totalité du patrimoine yc vacance. Le loyer moyen hors vacance s'établit à 7,41 €/m<sup>2</sup> fin 2008

\*\* Hors impact d'un abattement pour portefeuille en cas de cession de la totalité de la foncière logement

# Valeur du portefeuille logements au 31.12.08

---

## ■ Une forte revalorisation du portefeuille sur l'année

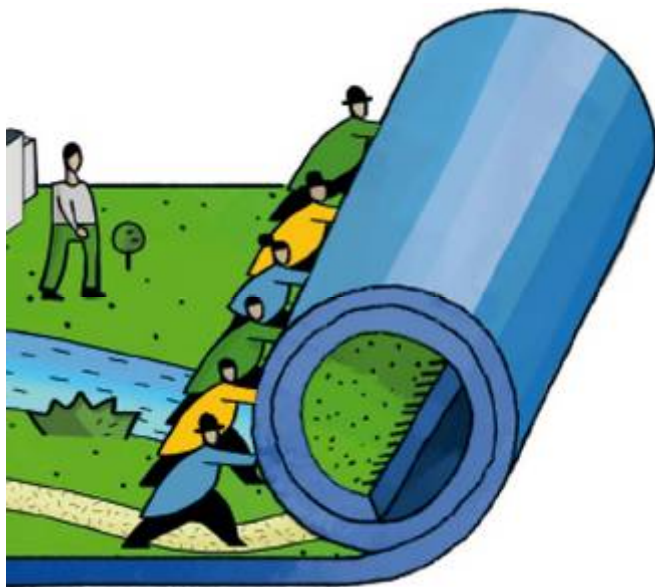
● Valeur hors droits au 31.12.07 :	2 581 M€	
● Investissements nets de cessions :	- 105 M€	
● <b>Création de valeur 2008 :</b>	<b>+ 459 M€</b>	<b>+ 19,3%</b>
● Valeur hors droits au 31.12.08 :	2 935 M€	

## ■ Une revalorisation liée aux « fondamentaux » du portefeuille

- Un impact marginal de l'effet taux sur l'année (+ 1,7%)
- Une création de valeur liée à l'amélioration des business plans des immeubles et consacrant la gestion d'actifs menée par Icade depuis plusieurs années (+ 17,5%) :
  - Forte progression des loyers (+ 13%)
  - Diminution du volume de baux conventionnés (24% en 2006, 21% en 2007 et 9% en 2008)
  - Politique de travaux « volontariste » menée pendant 4 ans et arrivant à son terme. Le patrimoine répond aux standards de 2012 du Grenelle de l'environnement et aux 3 échéances de Robien pour les ascenseurs
  - Maîtrise des charges non refacturables. Le taux de loyer net est passé de 50% en 2006 à 56% en 2007 et 59% en 2008

→ **Une amélioration des marges locatives et des cash-flows sur le portefeuille résiduel**

## ■ Une valorisation encore attractive au regard de la demande actuelle du marché et des ESH (cessions 2008 réalisées à + 62% de la valeur à fin 2007)



# 1 Activité

- ✓ Foncière
- ✓ Promotion
- ✓ Services

# Promotion

## *Le marché de la promotion en France*



### ■ Promotion privée :

- **Ajustement par la baisse des volumes :**
  - Baisse des volumes de 41% à 75 000 unités dans le logement
  - Baisse des volumes de 14% dans l'immobilier d'entreprise pour une demande placée à 2 400 000 m<sup>2</sup> en 2008
- **Ajustement par la baisse des investissements :**
  - **Logement :**  
taux de désistement proche de 50% à fin 2008 et taux d'écoulement en retrait à environ 4%
  - **Immobilier d'entreprise :**  
réduction de 54% des investissements de 27 Md€ à 12 Md€ en 2008 mais des valeurs locatives encore stables

### ■ Promotion publique :

- **Rénovation et modernisation des équipements publics indispensables par le recours aux PPP**

# Promotion logement

## *Une exposition contrôlée*



---

<b>Nombre de réservations</b>	<b>3 380 logements et lots = 619 M€ (- 31%)</b>
<b>Nombre de ventes notariées</b>	<b>3 839 logements et lots = 751 M€ (- 20%)</b>
<b>Invendus</b>	<b>171 lots (36 M€ pour 37 M€ au S1 2008)</b>
<b>Backlog</b>	<b>519 M€ (- 23%)*</b>
<b>Portefeuille foncier</b>	<b>1 842 M€ (- 21%)</b>
<b>Taux d'écoulement des stocks</b> (moyen mensuel)	<b>5,4%</b>
<b>Taux d'annulation des réservations</b> (après délai de 7 jours)	<b>36% en moyenne au T4 2008</b>
<b>Prix moyen de vente des appartements</b> (opérations lancées en 2008)	<b>3 154 €/m<sup>2</sup> (- 11% par rapport au 31.12.2007)</b>

---

\* Hors 1 000 logements en cours de réservation par des organismes sociaux dans le cadre du plan gouvernemental

# Promotion logement

## *Une exposition contrôlée*



### ■ Dès octobre 2008, les mesures suivantes ont été prises :

- Abandon de 50 opérations (3 072 logements) - impact sur l'EBO 2008 : 9 M€
- Constatation d'une provision de 46 M€ (102 opérations sur un total de 247)
  - Maîtriser les engagements liés au portefeuille foncier et aux opérations en pré-commercialisation
  - Provisionnement des frais d'études engagés ou des indemnités d'immobilisation à verser sur promesses d'acquisition de foncier non levées
- Adaptation du portefeuille foncier en négociant les engagements d'acquisition de terrains (prix et délai)
- Lancement des travaux si la pré-commercialisation est supérieure à 50%
- Plan gouvernemental de 30 000 logements : 1 000 logements feront l'objet d'une réservation ou d'une mise en construction en 2009
- Réduction des charges opérationnelles, notamment la masse salariale et les achats

# Promotion logement

## *Une exposition contrôlée*

---



### ■ Objectifs 2009 :

- Maintenir un outil de production et se préparer à la reprise du marché
- Préparer une offre adaptée pour l'accession à la propriété et l'investissement locatif
- Limiter la constitution de stocks achevés invendus
- Vendre à prix déterminé des programmes aux investisseurs sociaux et institutionnels

# Promotion tertiaire et publique

*une faible exposition aux risques de marché*



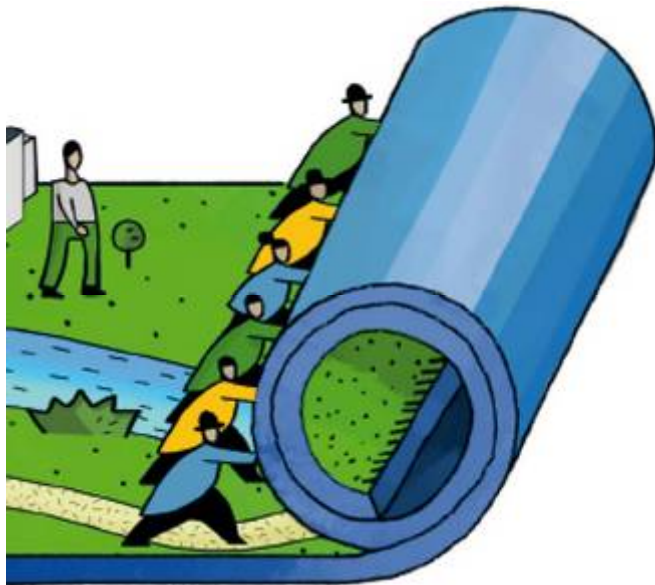
## ■ Promotion tertiaire : une faible exposition

Réalisations en cours : potentiel de CA (opérations sécurisées par des investisseurs ou locataires)	212 M€ pour 209 000 m <sup>2</sup>
Montages en cours : potentiel de CA (dont 79 M€ engagés de manière irréversible)	784 M€ pour 386 000 m <sup>2</sup>

## ■ Promotion publique :

- Activité sans risque locatif
- Position dominante d'Icade sur ce marché
- Relance des projets publics par l'État

Réalisations en cours	271 300 m <sup>2</sup> dont 199 600 m <sup>2</sup> pour les PPP
Montages en cours	89 900 m <sup>2</sup> dont 25 700 m <sup>2</sup> pour les PPP



# 1 Activité

- ✓ Foncière
- ✓ Promotion
- ✓ Services

# Services

## Recentrage sur les activités à valeur ajoutée pour la Foncière



### Synergies et valorisation des actifs

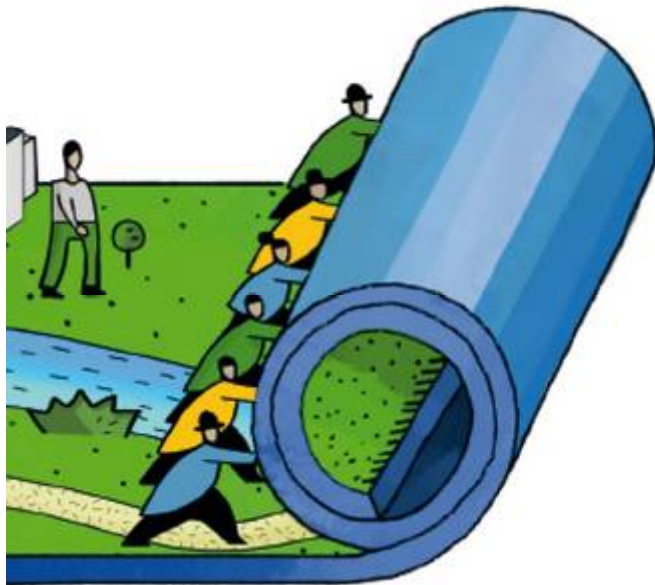
- **Développement des activités créatrices de valeur pour les actifs de la foncière-développeur**
  - Restructuration des activités avec constitution de 4 centres de profits
  - Créer des leaders dans leur domaine respectif (taille critique)
  - Atteindre les meilleurs niveaux de rentabilité de la profession
  - Développer les synergies pour augmenter la valorisation des actifs d'Icade
  - Pilotage recentré des activités
- **Cession des activités de facility management et d'administration de biens pour particuliers**
  - Processus de vente lancée au T4 2008, banque mandatée
  - 6 candidats retenus au second tour pour l'ADB, 7 offres reçues en cours d'examen pour le FM
  - Closings attendus fin du 1<sup>er</sup> semestre 2009
- **Espagne**
  - Accroître les synergies avec la gestion des résidences étudiantes en France
- **Italie**
  - Réflexion entamée sur l'intégration de l'Administration de biens et cession de l'activité de FM en cours

### Créer des leaders dans leur métier

- **Un des tous premiers property managers français**
  - Icade Property Management, 18 M€ de CA pour 2008 avec des perspectives importantes de croissance
- **Une croissance de l'activité de gestion de résidences services**
  - Icade Résidences Services a ouvert 7 nouvelles résidences en 2008 et réalise un CA de 33 M€
- **Un pôle de conseil et d'expertise unique**
  - Une activité de conseil et d'expertise en plein développement (23 M€ de CA en 2008) avec une logique de mutualisation des moyens

### Conséquences du recentrage :

- **Un CA consolidé de 90 à 100 M€ à moyen terme**
- **Un périmètre social du pôle services de 500 à 600 personnes à terme**
- **Une organisation rationalisée en synergie avec le groupe**



## **2** Comptes consolidés

# Chiffres clés

2007 - 2008

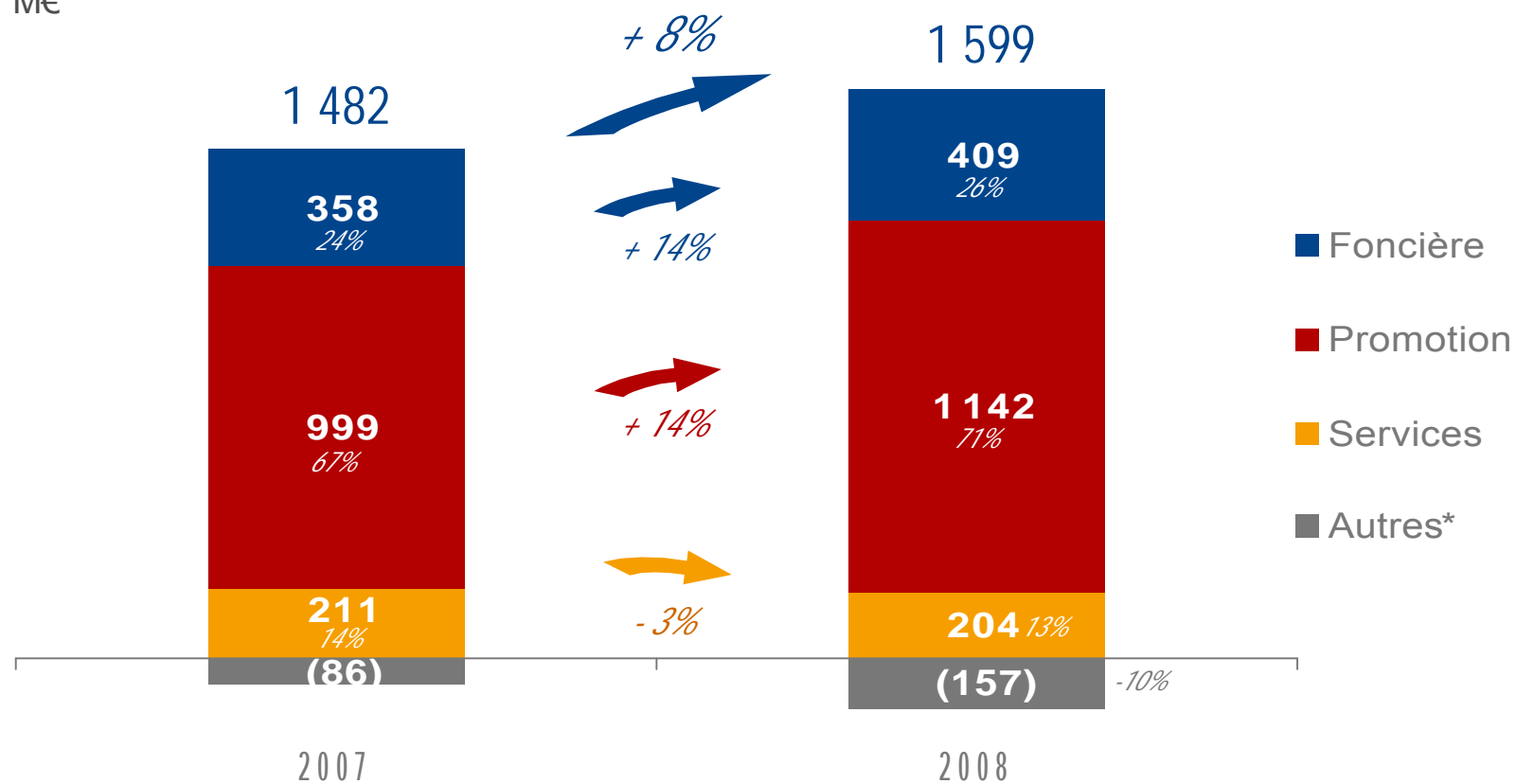
En M€	2007	2008	%
Chiffre d'Affaires	1 482	1 599	+ 8 %
Excédent Brut Opérationnel	291	335	+ 15 %
Résultat de Cessions	139	296	+ 113 %
Résultat Opérationnel	333	447	+ 34 %
Résultat Financier	- 41	- 99	- 144 %
Résultat Net Part du Groupe	37	313	+ 748 %
Résultat Net Part du Groupe (hors Exit Tax)	266	313	+ 18 %
Cash-Flow Net Courant	224	206	- 8 %
<i>Cash-Flow Net Courant</i>	<i>4,75 € par action *</i>	<i>4,23 € par action **</i>	
Dette financière nette	1 574	2 459	+ 56 %
Valeur expertise	6 231	6 952	+ 12 %
Loan To Value (LTV)	25,3 %	35,4 %	+ 10,1 pts
Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation	5 317	4 954	- 7 %
Dividende	<b>3,25 € par action</b>	<b>3,25 € par action</b>	

\* Nombre moyen d'actions en circulation 2007 : 47 110 641

\*\* Nombre moyen d'actions en circulation 2008 : 48 739 684

# Chiffre d'Affaires

En M€



\* Icade SA et Intragroupes inter-métier

# Foncière

## 2007 - 2008

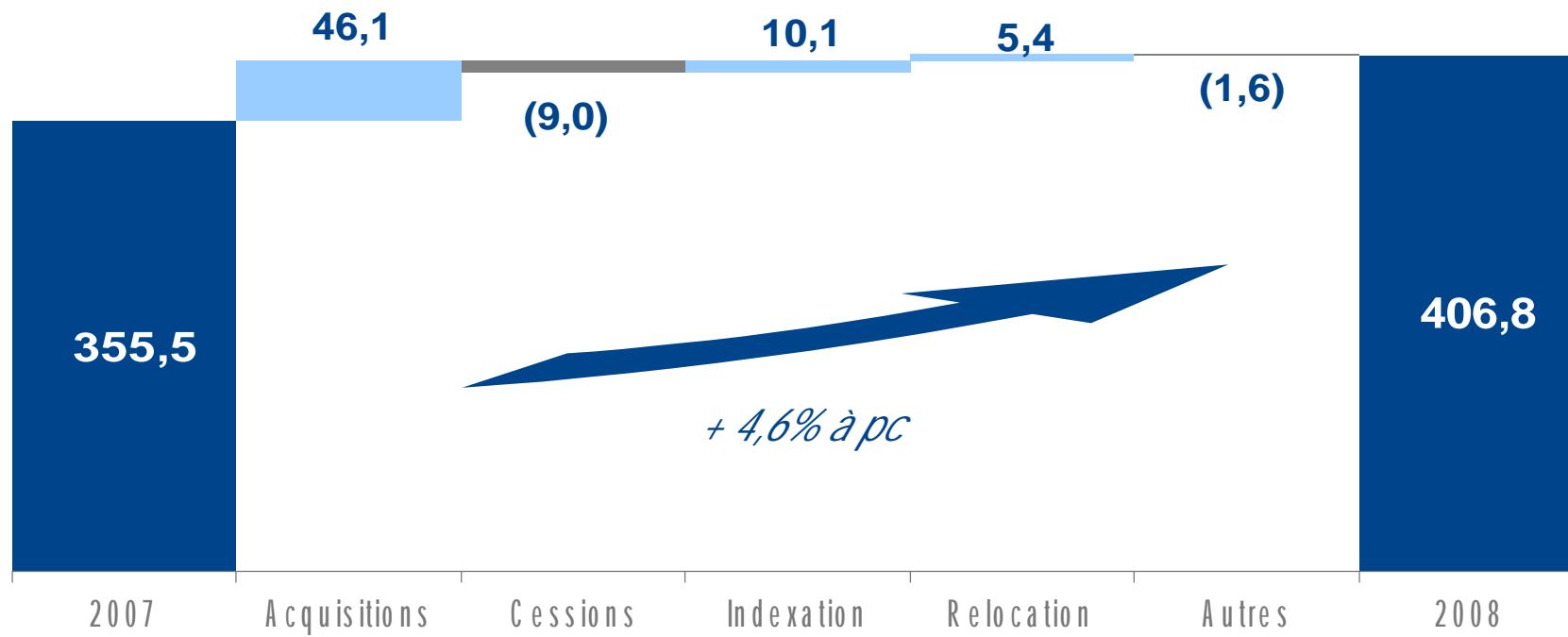
En M€

	Logement		Parcs tertiaires		Bureaux		Centres Commerciaux		Equipements		Total	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Revenus locatifs	199	195	69	81	72	89		8	16	33	356	407
LOYERS NETS	111	115	61	72	68	84		8	15	33	255	312
<i>MARGE LOCATIVE (Loyers Nets / Revenus Locatifs)</i>	56%	59%	88%	89%	95%	95%		94%	96%	98%	72%	77%
Résultat opérationnel	198	329	26	33	46	58		3	12	21	282	443

# Evolution du revenu locatif

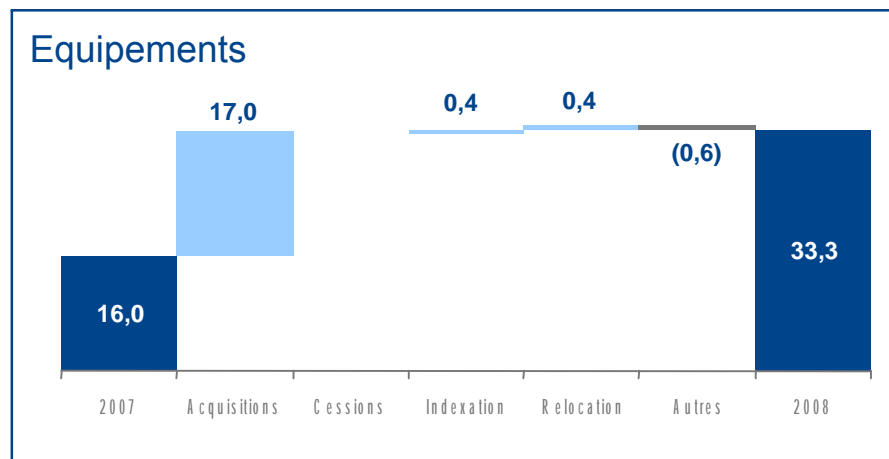
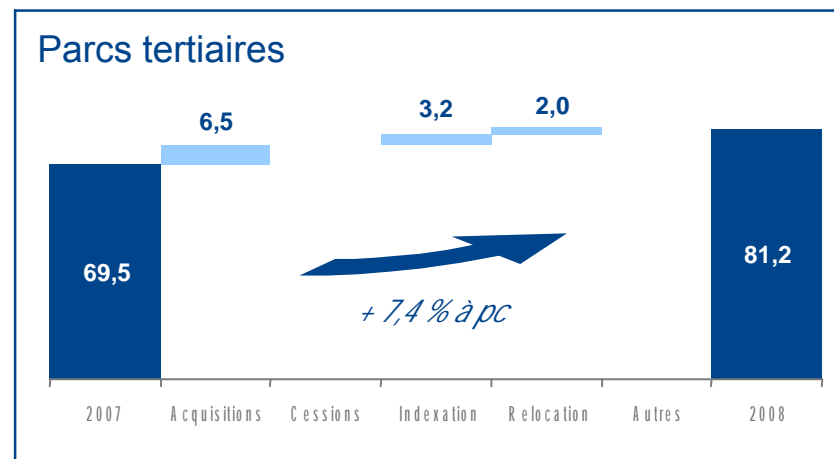
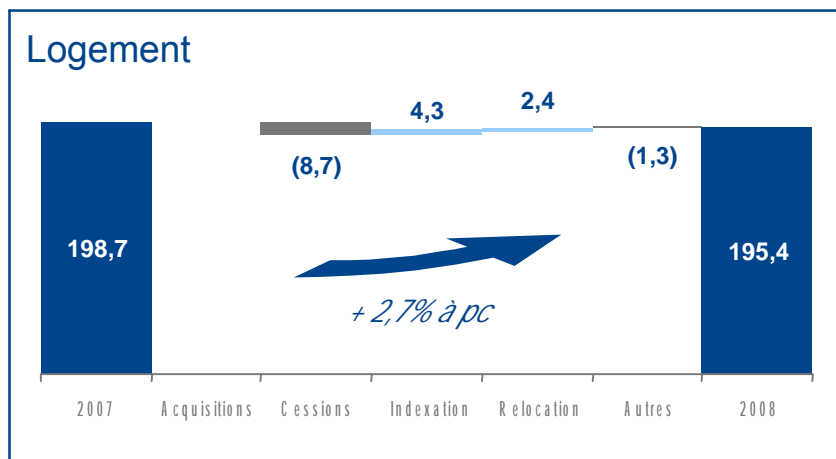
## Foncière

En M€



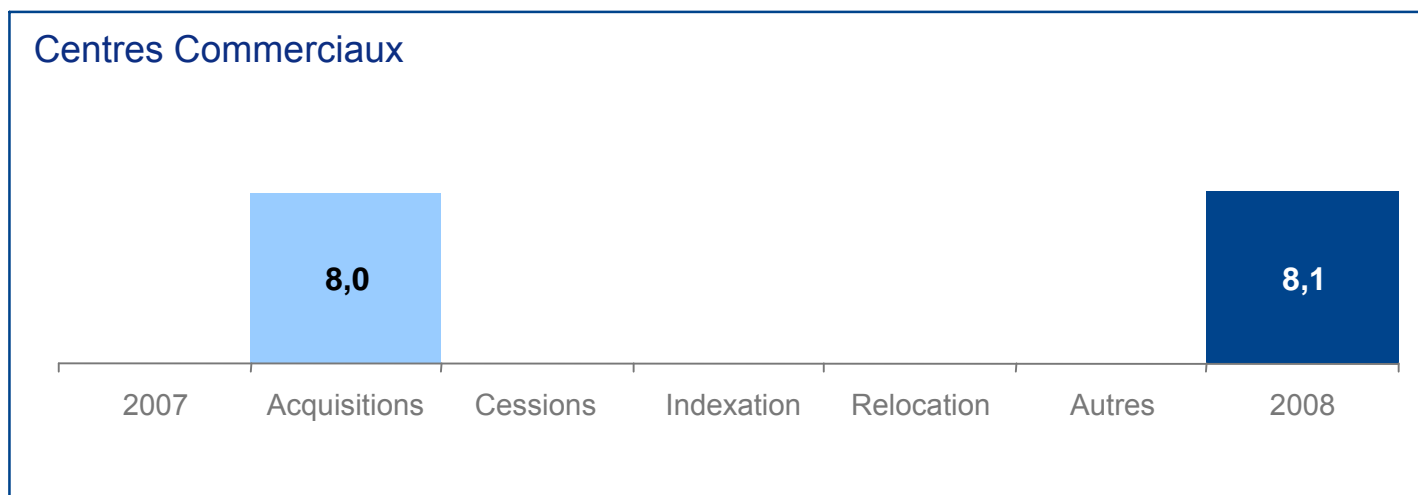
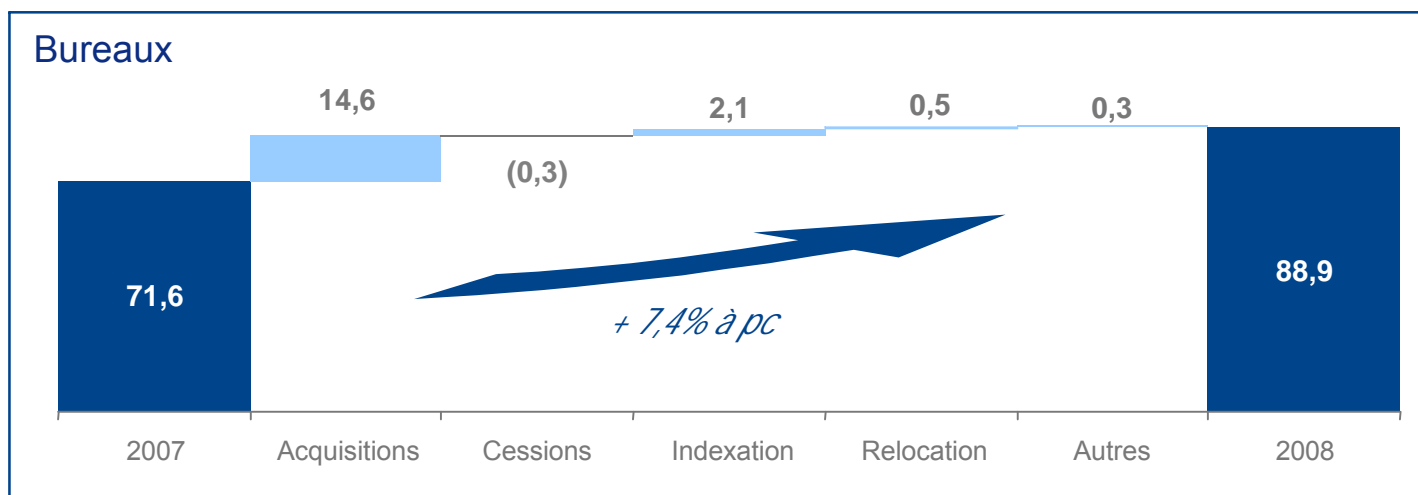
# Evolution du revenu locatif par activité

En M€



# Evolution du revenu locatif par activité

En M€



# Promotion

## 2007 - 2008

En M€	PROMOTION						
	Logement		Promotion Tertiaire et Publique		TOTAL*		ECART 2008 - 2007
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	
Chiffre d'Affaires	642	604	363	548	999	1 142	+ 143
Excédent Brut Opérationnel	79	27	26	61	105	88	- 17
Taux de Marge (EBO/ CA)	12,4%	4,5%	7,2%	11,0%	10,5%	7,7%	- 2,8 pts
Résultat Opérationnel	69	- 31	24	57	93	26	- 67

\* Y compris intragroupes métier

# Services

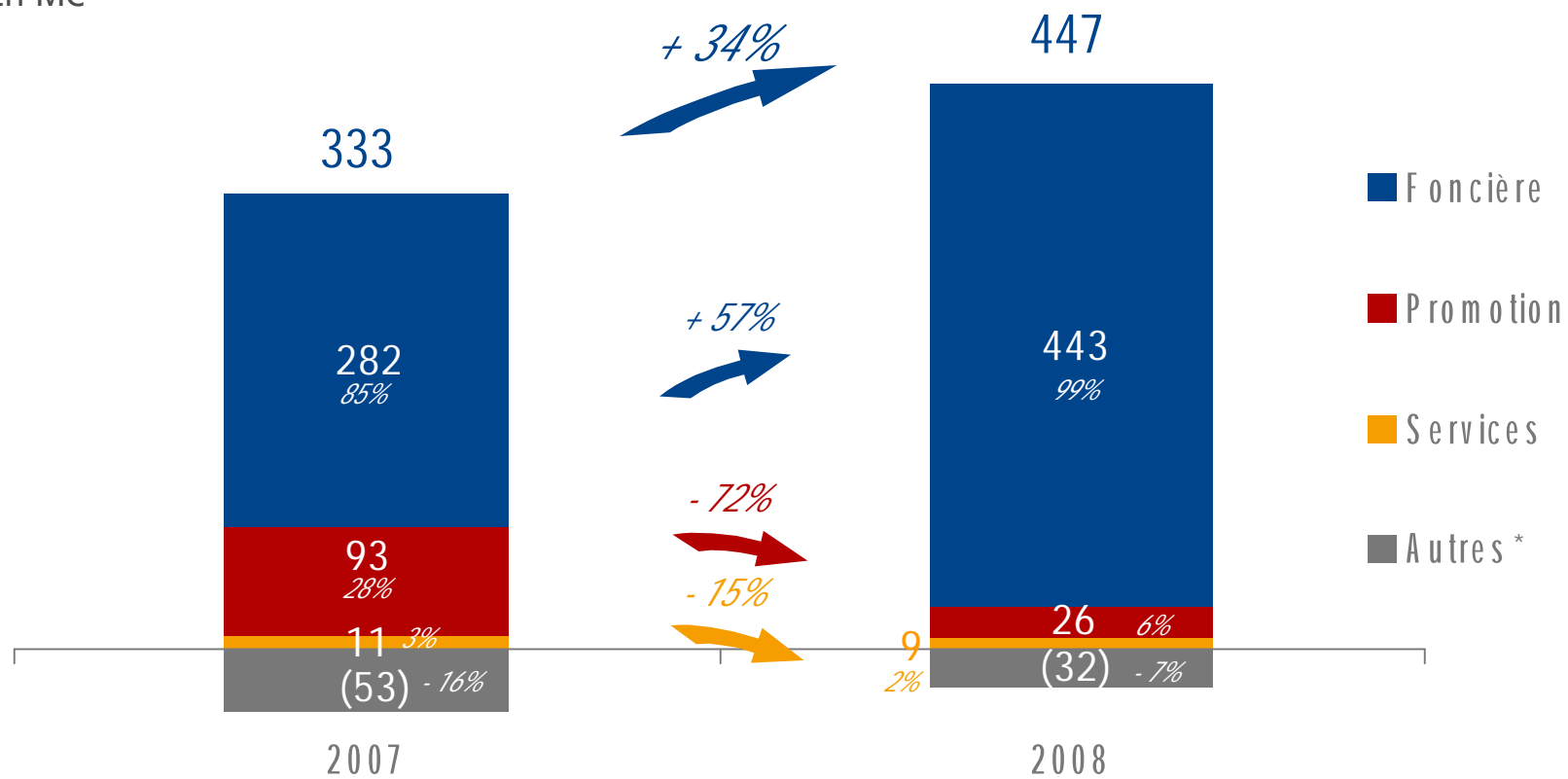
## 2007 - 2008

En M€	SERVICES						
	Logement		Tertiaire		TOTAL*		ECART 2008 - 2007
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	
Chiffre d'Affaires	97	99	115	106	211	204	- 7
Excédent Brut Opérationnel	6	9	7	3	13	12	- 1
Taux de Marge (EBO/ CA)	6,3%	9,5%	5,8%	2,4%	6,0%	5,8%	- 0,2 pts
Résultat Opérationnel	5	6	6	3	11	9	- 2

\* Y compris intragroupes métier

# Résultat Opérationnel

En M€



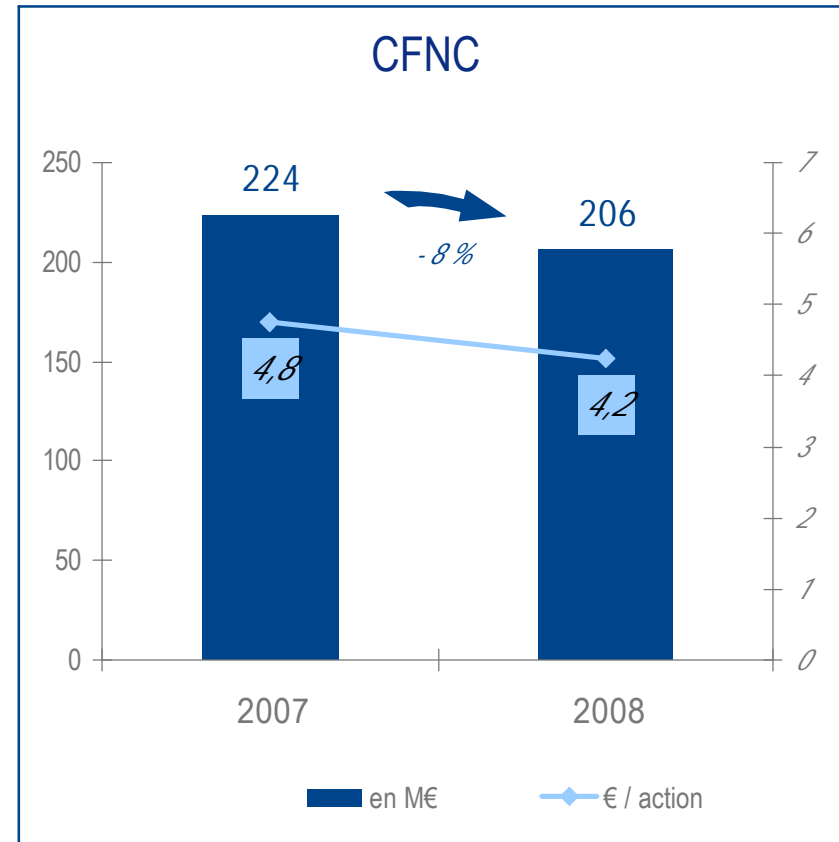
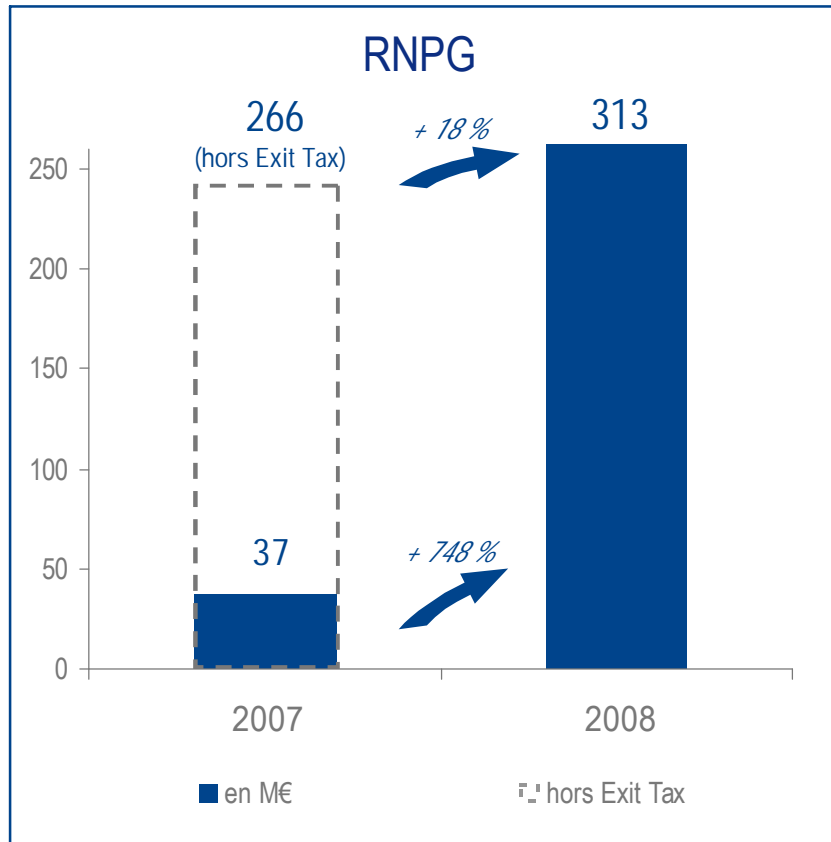
\* Icade SA et Intragroupes inter-métier

# Du Résultat Opérationnel au Résultat Net Part du Groupe

En M€	ICADE		Ecart 2008 - 2007
	2007	2008	
Résultat Opérationnel Foncière	282	443	+ 161
Résultat Opérationnel Promotion	93	26	- 67
Résultat Opérationnel Services	11	9	- 2
RO Icade holding et intragroupe	- 53	- 32	+ 21
Résultat Opérationnel Icade (RO)	333	447	+ 114
Résultat financier	- 41	- 99	- 58
- Charge d'impôt	- 247*	- 31	+ 216
Résultat Net	46	318	+ 272
- Part des minoritaires dans le résultat	- 9	- 5	+ 4
Résultat Net Part du Groupe (RNPG)	37	313	+ 276
Résultat Net Part du Groupe (RNPG) (hors Exit Tax)	266	313	+ 47

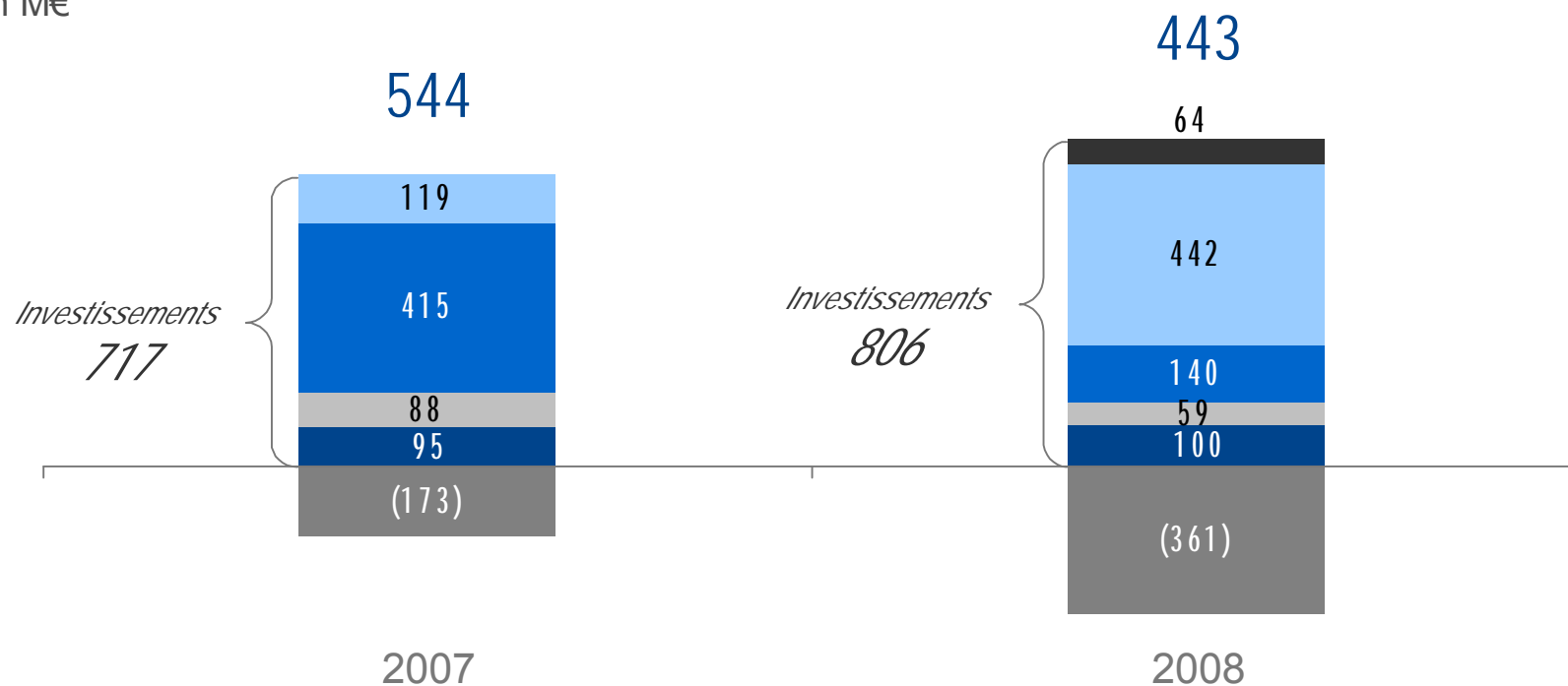
\* Dont exit-tax de 228,7 M€

# Résultat Net Part du Groupe (RNPG) et Cash-Flow Net Courant (CFNC)



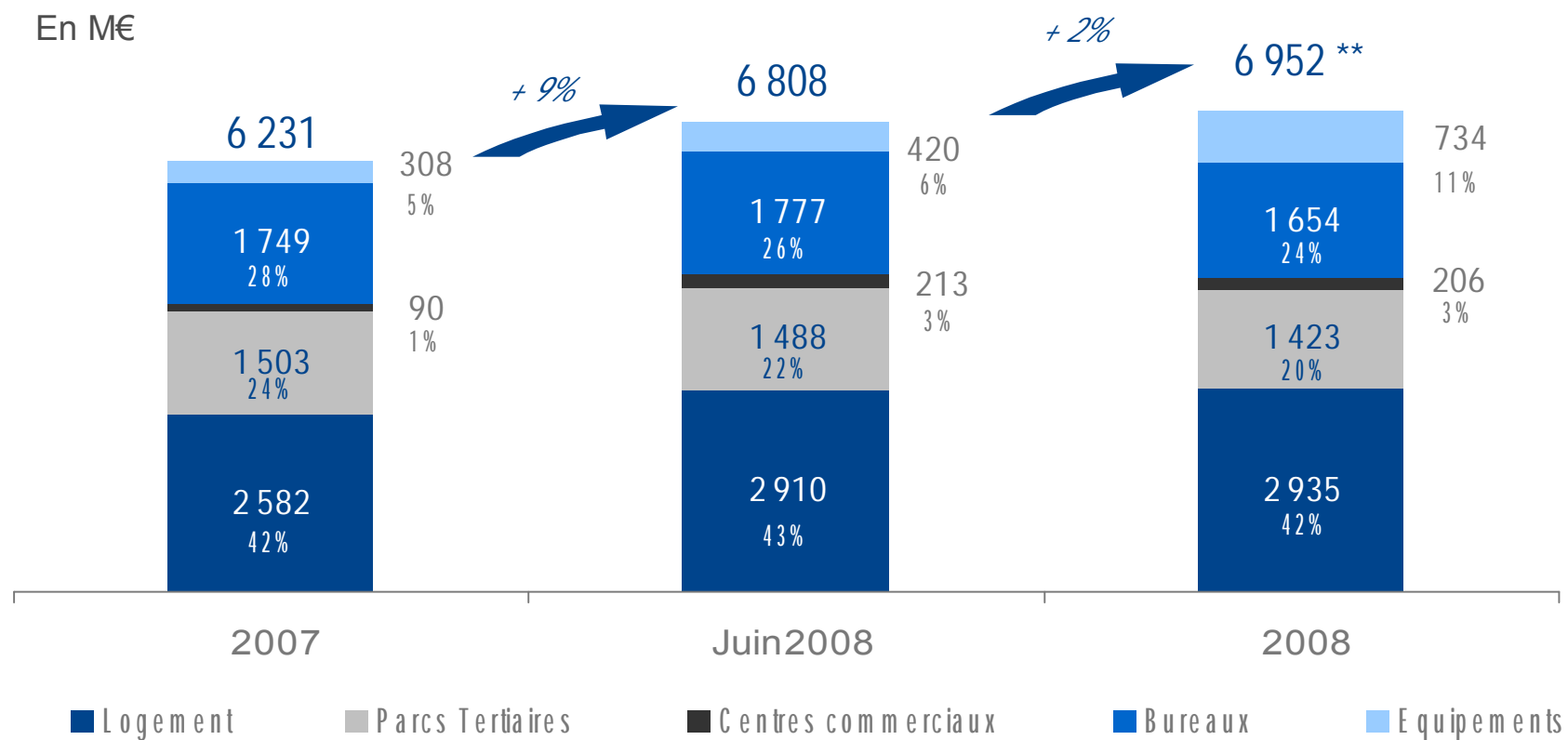
# Investissements réalisés net de cessions des foncières

En M€



■ Logement ■ Parc tertiaires ■ Bureaux ■ Equipements ■ Centres Commerciaux ■ Prix de cession

# Valeurs d'Expertises\*



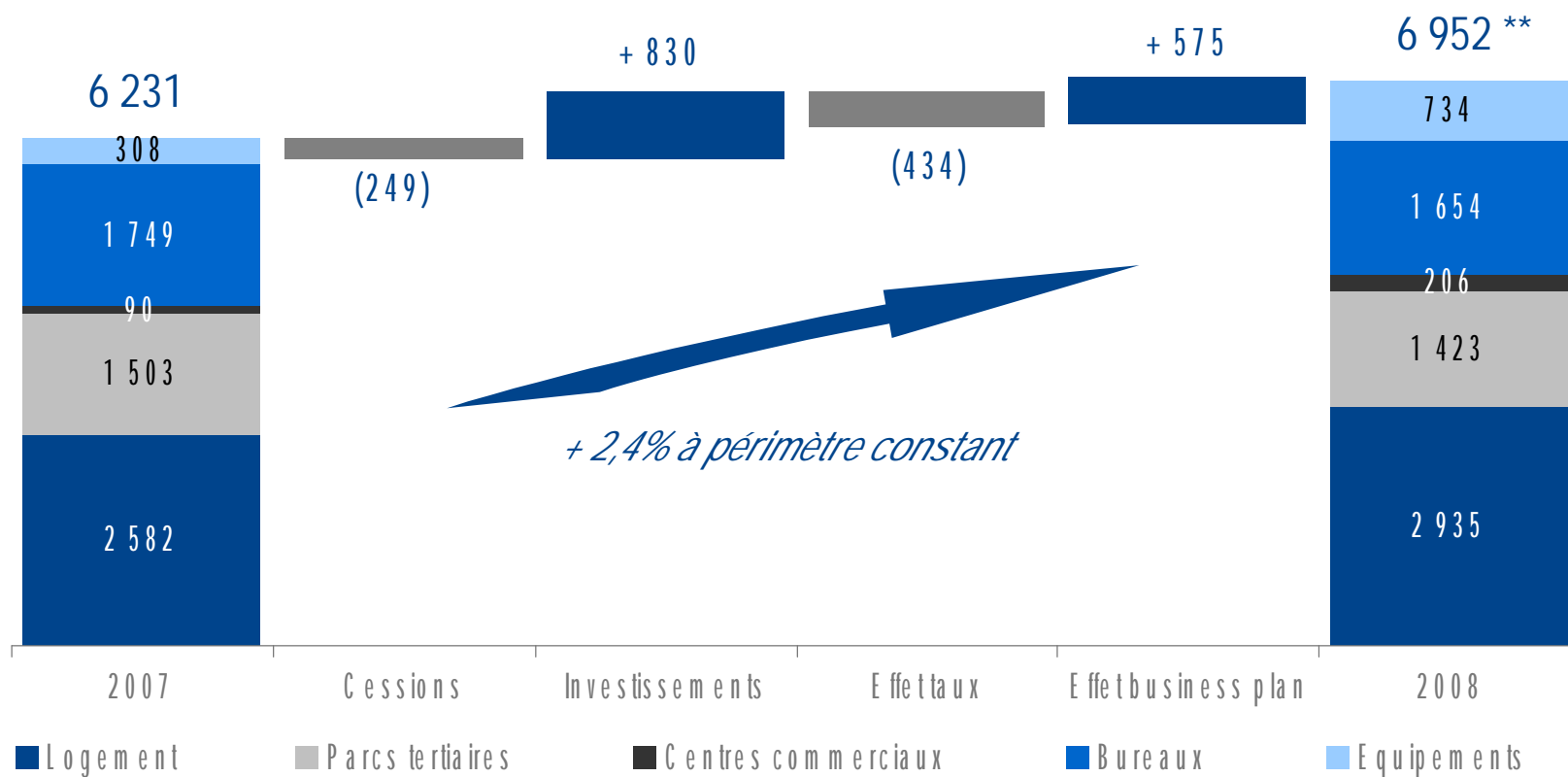
\* Valeurs d'expertises hors droits

\*\* Hors impact d'un abattement pour portefeuille en cas de cession de la totalité du Pôle Logement

# Evolution des valeurs d'Expertises\*

à périmètre constant

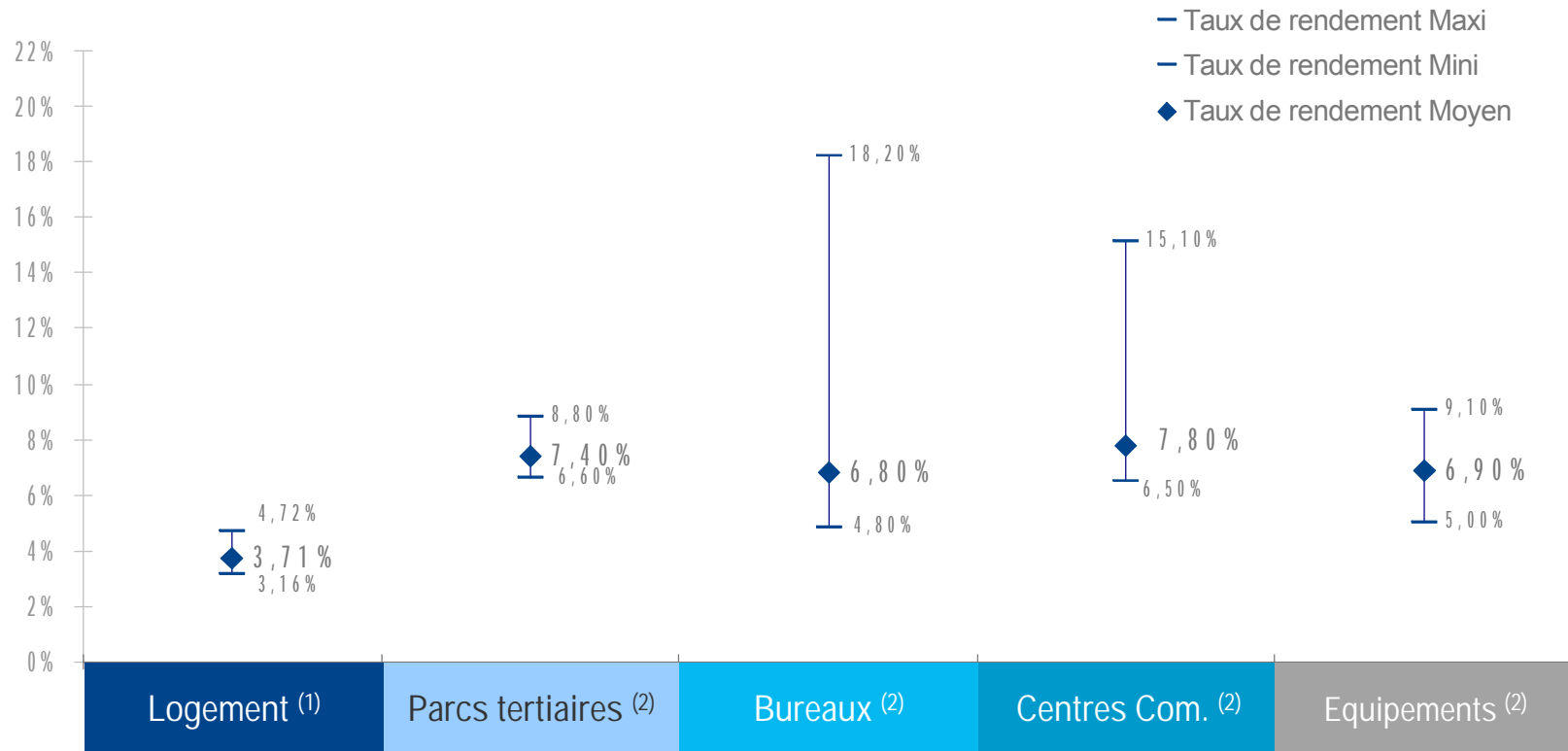
En M€



\* Valeurs d'expertises hors droits

\*\* Hors impact d'un abattement pour portefeuille en cas de cession de la totalité du Pôle Logement

# Taux de rendement



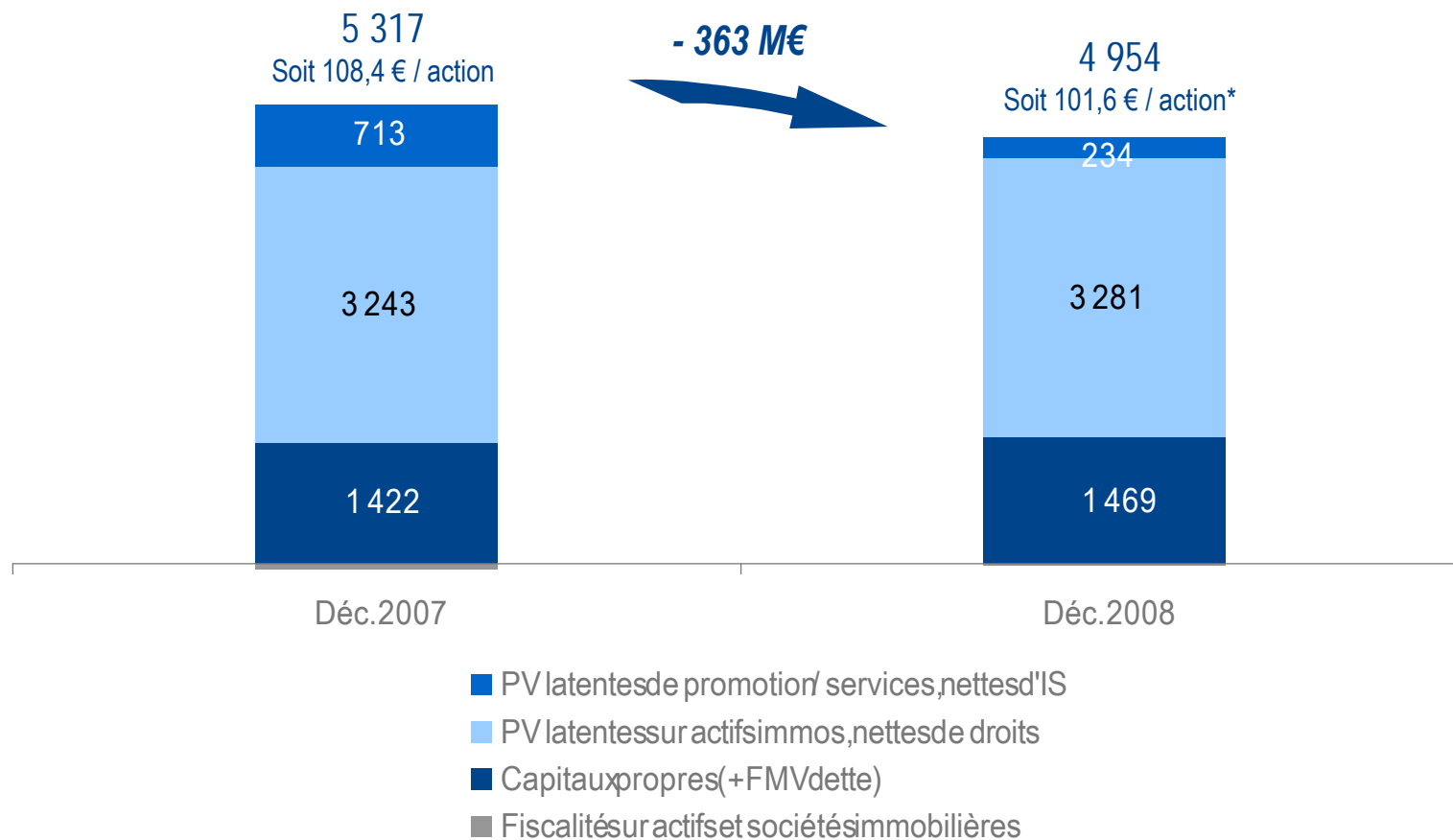
(1) Loyers annuels nets des actifs en exploitation, rapportés à la valeur d'expertise hors droits par département

(2) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise hors droits des surfaces louables (par parc pour les parcs tertiaires)

# Actif Net Réévalué de liquidation

(en part du groupe)

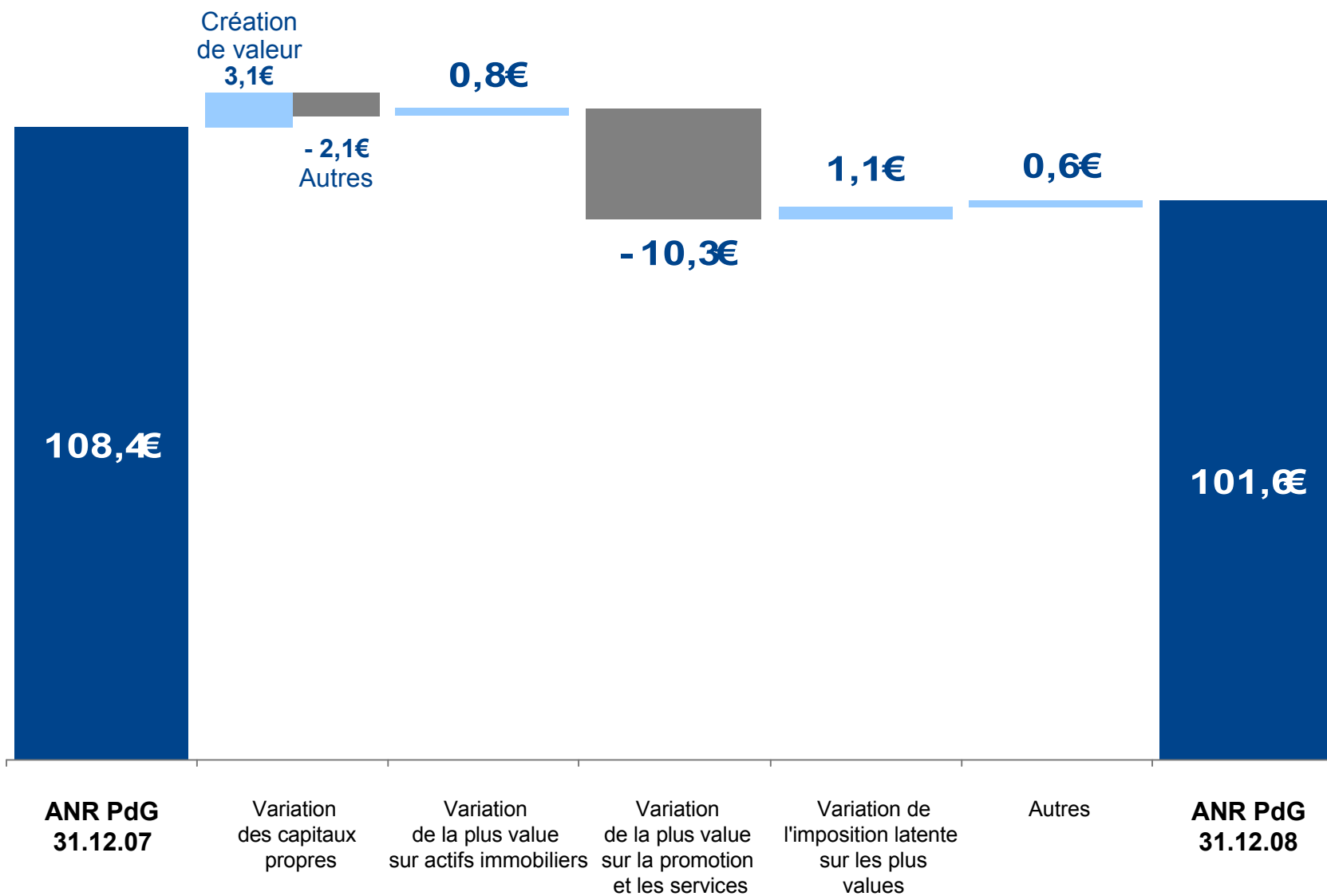
En M€



\* Hors impact d'un abattement pour portefeuille en cas de cession de la totalité du Pôle Logement

# Rationalisation de la variation d'ANR

(en part du groupe)



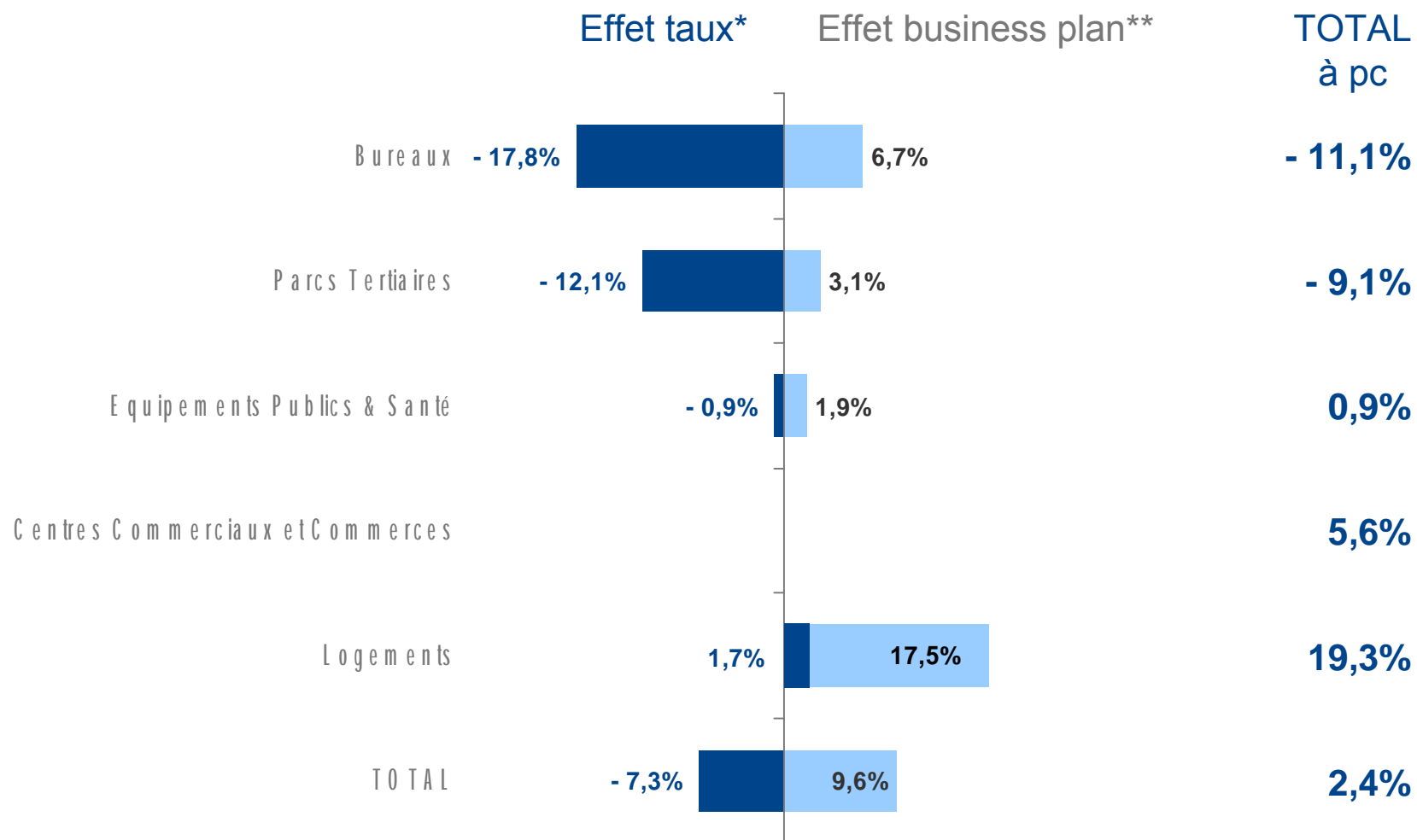
# Rationalisation de la variation d'ANR

*(en part du groupe par action)*

---

- Variation des capitaux propres = 1€ / action dont principalement :
  - Dividende versé en 2008 = - 3,3 €
  - Résultat consolidé en part du groupe = 6,4 €
  - Variation de la juste valeur des instruments financiers de couverture = - 1,9 €
    - Icade privilégie une couverture en cash-flow hedge
    - Impact du profil de la courbe des taux sur le T4 2008
  
- Variation de la plus-value sur actifs immobiliers = + 0,8 € / action
  - Bonne tenue des valeurs du portefeuille immobilier
  
- Variation de la plus-value sur les activités de promotion et services = - 10,3 € / action :  
approche prudente de la valorisation de ces activités
  - Valeur totale = 484 M€ en 2008 / 962 M€ en 2007
  - Variation de 200 à 400 bp des WACC utilisés pour les DCF

# Expertise effet taux / effet business plan



\* Impact de la révision des taux de rendement et des taux d'actualisation retenus par les experts immobiliers sur la valeur.

\*\* Impact de l'actualisation des business plans des immeubles sur la valeur (e.g. indice de révision des loyers, renégociation des baux, révision de la valeur locative de marché, évolution de la vacance, évolution des plans de travaux et des charges non refacturables, ...)

# Une structure financière défensive

---

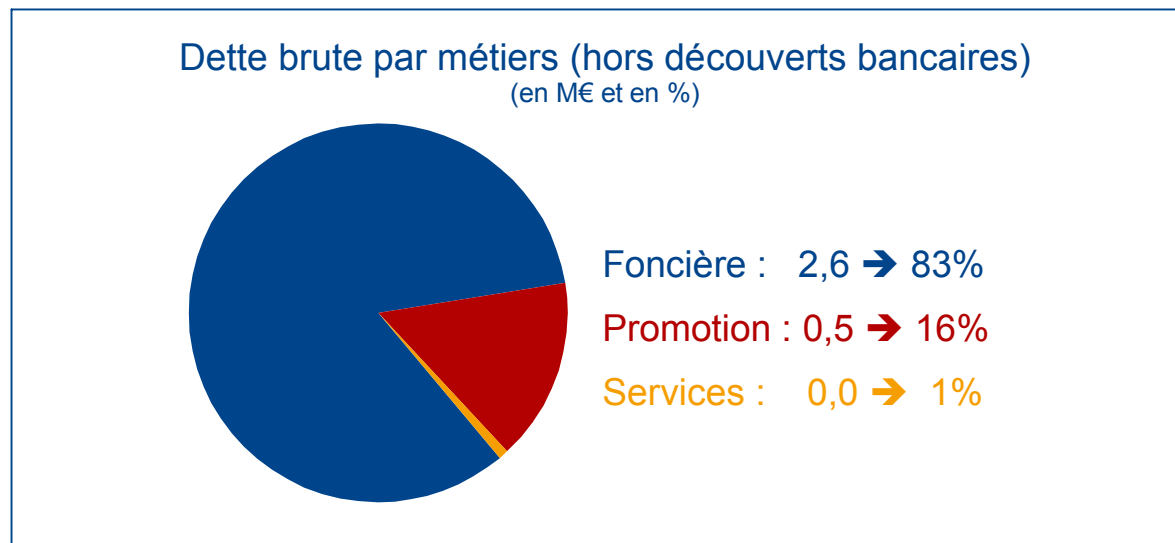
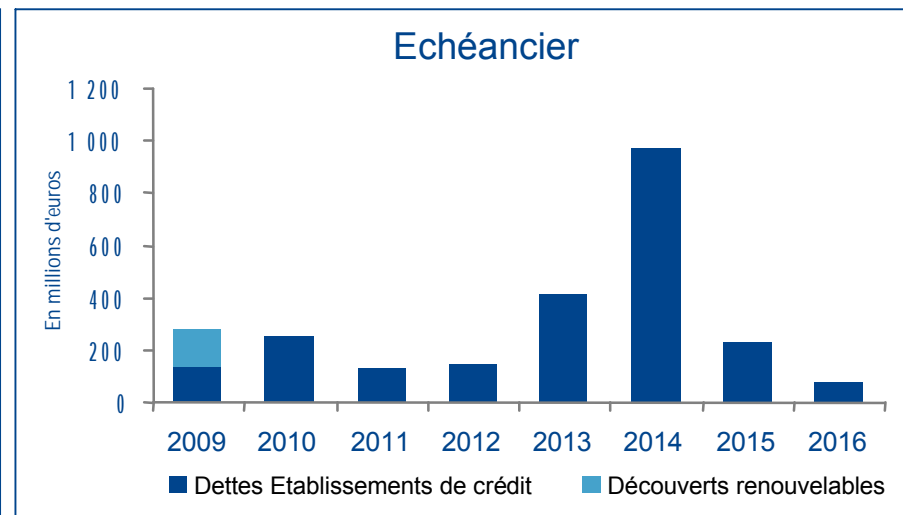
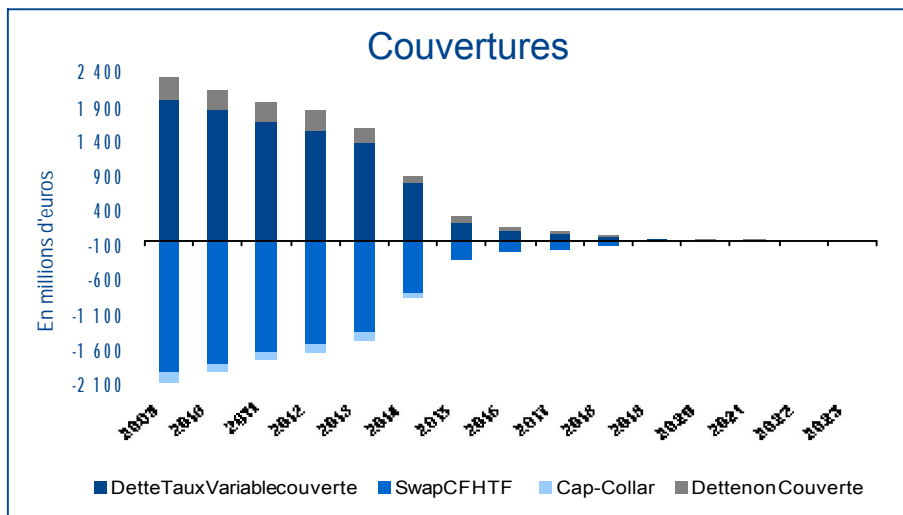
---

<b>LTV</b> (Loan To Value)	<b>35,4 %</b>
<b>ICR</b> (Ratio de Couverture des Intérêts)	<b>5,73</b>
<b>Durée moyenne de la dette</b>	<b>5,4 ans</b>
<b>Coût moyen</b>	<b>4,80 %</b> (Euribor 3 mois moyen 2008 : 4,63 %)
<b>Couverture</b> (durée vie moyenne des couvertures : 4,9 ans)	<b>87 %</b>

---

Aucun enjeu de covenant au 31.12.08

# Structure d'endettement

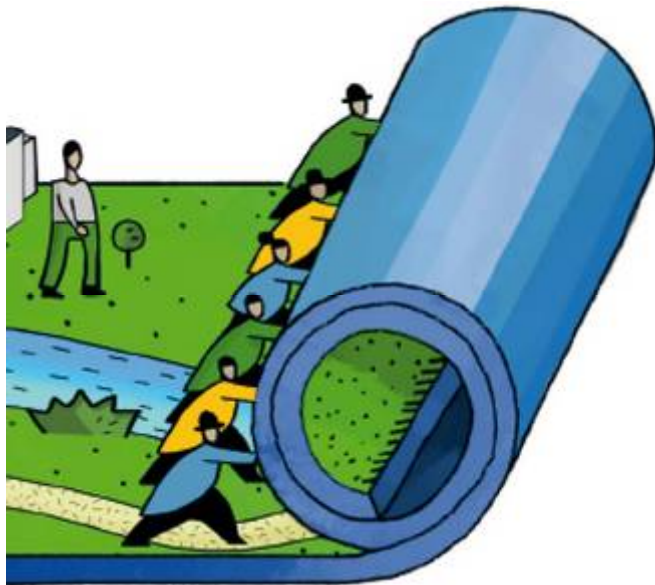


# Dividendes

---

- Proposition d'un dividende de 3,25 € par action \* (159,9 M€) stable par rapport à l'exercice 2007
- 77% du cash-flow net courant par action distribué en 2008 (68% en 2007)

\* Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 15 avril 2009



### **3** Stratégie et perspectives



## ■ Poursuite des arbitrages sur :

- Le logement dans le cadre de la tertiarisation d'Icade
- Les bureaux, notamment en Allemagne, en vue d'un recentrage affirmé sur le marché domestique conformément au statut SIIC
- Les services : cession des activités qui n'offrent pas de synergies avec le reste du groupe

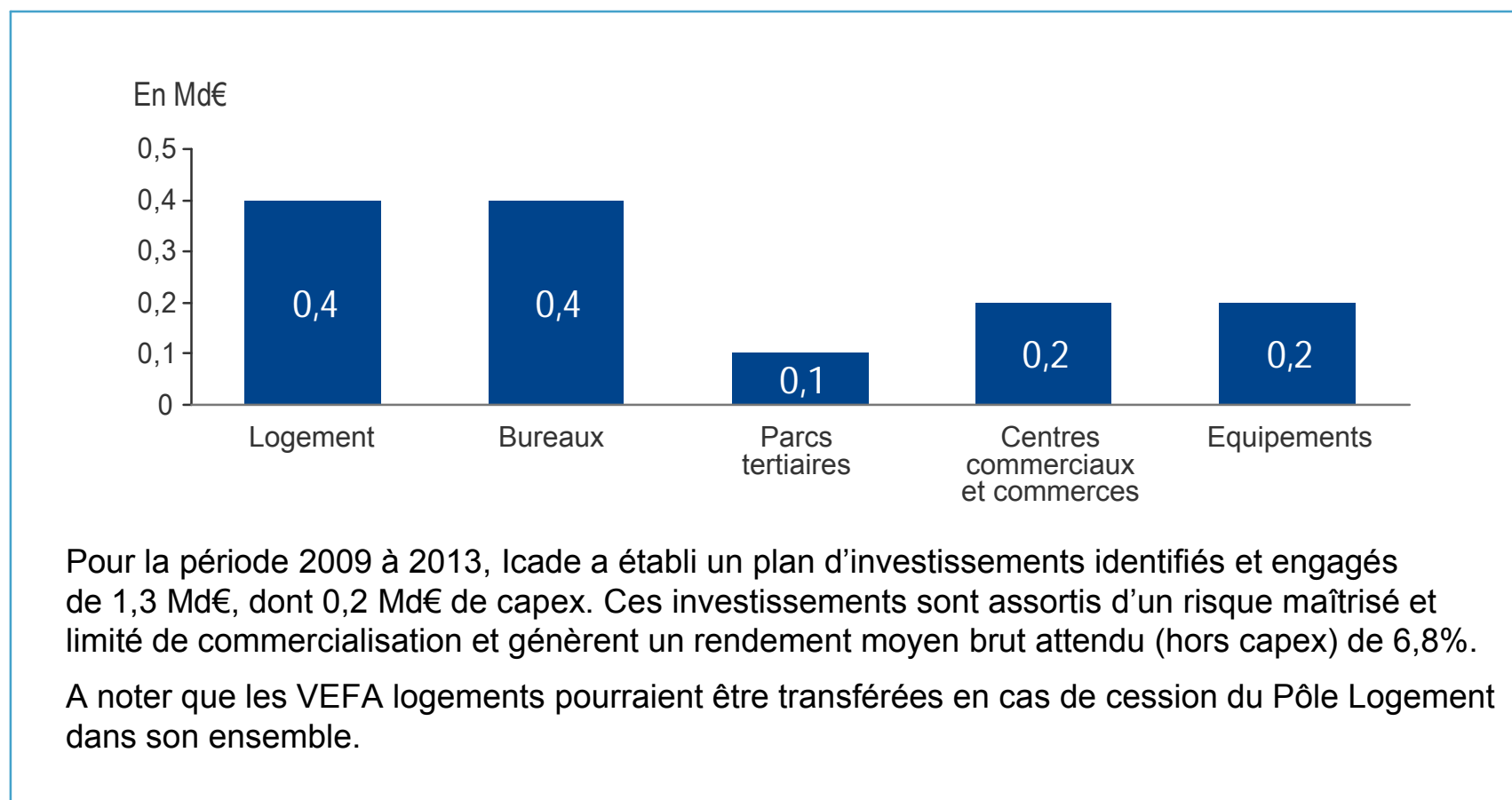
## ■ Poursuite des investissements tertiaires sélectifs dans un marché non stabilisé :

- Renforcement du pôle Foncière tertiaire (bureaux, centres commerciaux, santé) qui offre de meilleurs rendements et cash-flow
- Un pipeline d'investissements identifiés et engagés de 1,3 Md€
- Une politique de réinvestissement sélective et opportuniste en fonction des cessions réalisées

# Foncière

## Pipeline 2009-2013

Total des investissements de la Foncière (identifiés et engagés)  
1,3 Md€



# Pipeline

Investissements 2009 - 2013

## Principaux investissements

FONCIÈRE TERTIAIRE		Livraison	Surface Shon (m <sup>2</sup> )	Investissement 2009-2013 (M€)	Rendement brut attendu*
Bureaux	Villejuif	2009 à 2011	60 000	198	6,7%
	Travaux Rueil	2009	22 000	23	6,0%
	Travaux Descartes	à déterminer	77 000	97	6,6%
	Immeuble E&Y	2010	20 000	35	6,9%
Parcs tertiaires	Bâtiments 287 et 028	2010	45 000	83	6,5%
	Autres dont Capex			34	
Centres comm.	Aubervilliers	2011	58 000	131	7,1%
	Mr Bricolage			31	8,0%
	Odysseum	2010	48 000	43	6,2%
Équip <sup>ts</sup>	Travaux Vedici, Harpin, Générale de Santé			123	7,2%
	PPP Nancy (moyenne)			54	6,6%
FONCIÈRE LOGEMENT		Livraison	Nbre logts	Investissement (M€)	Rendement brut attendu*
	VEFA		1 300	194**	6,2%
	Capex			166	

\* Rendement brut attendu = loyer brut / investissement total après élimination de la marge nette d'IS pour les projets livrés en interne

\*\* A noter que les VEFA logements pourraient être transférées en cas de cession du Pôle Logement dans son ensemble

# Pipeline

## Quelques références – Investissements 2009 - 2013



### ■ Centre commercial le Millénaire, Aubervilliers

- Surface : 58 000 m<sup>2</sup> + 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- Investissement CC 2009 - 2013 : 131 M€
- Rendement brut attendu : 7,1%
- Date de livraison : 2011



### ■ Centre commercial Odysseum, Montpellier

- Surface : 48 000 m<sup>2</sup>
- Investissement 2009 - 2013 : 43 M€
- Rendement brut attendu : 6,2%
- Date de livraison : 2009



### ■ Metropolitan, Villejuif

- Surface : 60 000 m<sup>2</sup> (4 immeubles)
- Investissement 2009 - 2013 : 198 M€
- Rendement brut attendu : 6,7%
- Entièrement loué : nouveau siège administratif LCL
- Date de livraison : entre 2008 et 2011



### ■ Investissements dans les cliniques

- (principalement des travaux sur le parc existant)*
- Investissement 2009 - 2013 : 123 M€
  - Rendement brut attendu : 7,2%



## Croissance du cash-flow net courant

- Croissance moyenne à deux chiffres sur la période 2009 - 2013

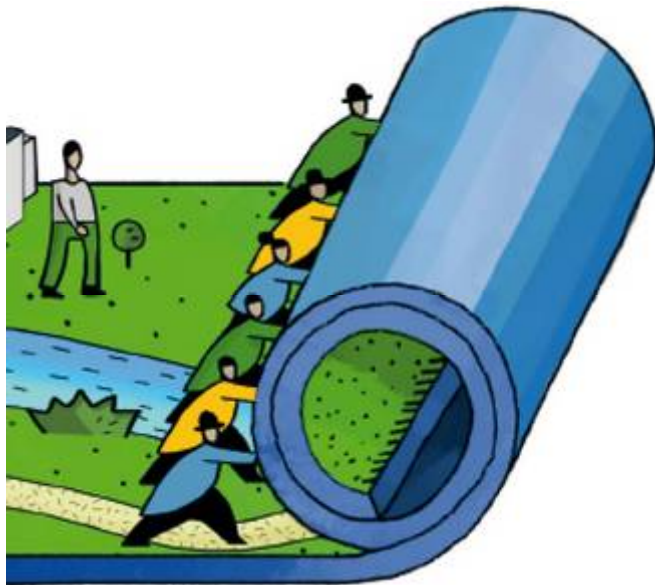
## Dividendes

- Une croissance du dividende alignée sur la croissance moyenne du cash-flow net courant et tenant compte du résultat distribuable des cessions

## LTV

- Une LTV prudente et maîtrisée

Icade entrera au SRD le 24 février 2009



# *ANNEXES*

# Exemples d'opérations de promotion



## ■ Costières Parc, Retail Park (Nîmes, 30)

- 27 400 m<sup>2</sup> SHON
- Moyennes surfaces dédiées à l'équipement de la maison et au sport
- Ouverture prévue en 2012



## ■ Cité Sanitaire Nazairienne (Saint-Nazaire, 44)

- Partenariat Public - Privé de 35 ans
- 2<sup>ème</sup> PPP hospitalier - 794 lits
- Investissement : 280 M€  
(quote-part Icade : 16%)
- Co-promotion Icade / Eiffage
- Livraison : 2012



# Foncière

## 2007 - 2008

En M€

	FONCIERE												ECART 2008 - 2007
	Logement		Parcs Tertiaires		Bureaux		Centres Commerciaux		Equipements		TOTAL*		
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	
Chiffre d'Affaires	201	197	70	81	72	89	0	8	16	34	358	409	+ 51
Excédent Brut Opérationnel	89	96	54	65	61	76	0	7	13	30	216	273	+ 57
Taux de Marge (EBO/ CA)	44,2%	48,4%	76,6%	79,7%	84,8%	85,9%	0,0%	87,0%	79,3%	86,8%	60,3%	66,7%	+ 6,4 pts
Résultat Opérationnel	198	329	26	33	46	58	0	3	12	21	282	443	+ 161

\* Y compris intragroupes métier